Deutscher Bundestag **Drucksache 18/10027**

18. Wahlperiode 19.10.2016

Antrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Kerstin Andreae, Britta Haßelmann, Sven-Christian Kindler, Renate Künast, Dr. Tobias Lindner, Lisa Paus, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Peter Meiwald, Dr. Julia Verlinden, Harald Ebner, Matthias Gastel, Stephan Kühn (Dresden), Nicole Maisch, Friedrich Ostendorff, Markus Tressel, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gemeinsam für bezahlbares Wohnen – Lebenswert und klimafreundlich

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Bezahlbares Wohnen ist heute in Deutschlands Ballungsräumen und Uni-Städten für breite Schichten zur ganz großen sozialen Herausforderung geworden. Wer weniger hat, wird an den Rand gedrängt. Wohnungen mitten in der Stadt und im gewachsenen Wohnviertel, für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar und in der Nachbarschaft guter Schulen und Kitas werden immer rarer. Damit könnte künftig einer der wesentlichen Gründe wegfallen, der das Leben in deutschen Städten im Vergleich zu anderen Ländern so attraktiv macht. Der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft geht verloren, was durch räumliche Barrieren – zunehmend getrennte Wohnorte und Lebensbereiche – verstärkt wird.

Den sozialen Zusammenhalt durch bezahlbares Wohnen stärken

Sozialer Zusammenhalt fängt in der Nachbarschaft an und baut auf gleiche Chancen. Heute entscheidet auch die Frage, ob in der Nähe der Wohnung eine gute Schule oder Kita liegt, schon früh darüber, ob Mohamed die gleichen Zukunftschancen hat wie Marie. Der Deutsche Bundestag will dazu beitragen, dass Menschen unabhängig von Geldbeutel und Herkunft gleich gute Chancen haben. Eine Antwort darauf ist es, in den nächsten Jahren mehr bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften, die von einer guten Mischung der Bevölkerung leben, bereitzustellen. Gutes Wohnen muss bezahlbar bleiben. Wir treten für einen starken Zusammenhalt in lebenswerten Städten ein.

Eine Million Wohnungen – bezahlbar, lebenswert und klimafreundlich

1989 hat die schwarz-gelbe Koalition die alte Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Seitdem sind über zwei Millionen ehemals gemeinnützige und bezahlbare Sozialwohnungen verloren gegangen, deren Sozialbindung abgelaufen ist. Heute verlieren in jedem Jahr netto weitere 60.000 Sozialwohnungen ihre soziale Bindung und

werden privatisiert. Ganze kommunale Wohnungsunternehmen, Eisenbahnerwohnungen und viele Arbeitersiedlungen wurden privatisiert. Infolge der Finanzkrise und der damit einhergehenden Jagd nach Betongold hat sich der Wohnungsdruck für Menschen mit wenig Einkommen verschärft. Gespart hat die Bundesregierung nach eigener Aussage gerade einmal 0,14 Milliarden Euro im Jahr an steuerlichen Hilfen für diese gemeinnützigen Unternehmen.

Demgegenüber stehen heute öffentliche Ausgaben von 17 Milliarden Euro jährlich für soziales Wohnen. Nur gut 1 Milliarde Euro davon gibt der Bund aktuell für die soziale Wohnraumförderung selbst aus, das heißt dafür, dass wieder primär dem günstigen Wohnen dienende Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen entstehen. Die restlichen rund 16 Milliarden Euro fließen in Sozialtransfers für Wohnen, die sogenannte „Subjektförderung", davon wiederum lediglich 1,5 Milliarden Euro für Wohngeld. Die weit überwiegende Zahl der Menschen, die mit ihren Mieten überfordert sind, muss Grundsicherung beantragen. Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit war angesichts der Folgekosten und des eklatanten Mangels an bezahlbarem Wohnraum ein riesiger Fehler mit großen sozialen Folgen. Dieser Fehler kostet die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler heute noch jedes Jahr Milliarden Euro. Mit einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit wollen wir dafür sorgen, dass in den nächsten zehn Jahren eine Million dauerhaft bezahlbare Wohnungen in den Städten und Ballungszentren entstehen.

Von hohen Wohnkosten dauerhaft entlasten

Nach Angaben der Bundesregierung hat sich die durchschnittliche „Wohnkostenbelastung armutsgefährdeter Haushalte (…) von 35,1 Prozent im Jahr 2010 bis 2013 bereits auf 39,4 Prozent erhöht"[1]. Viele Menschen, die sogenannten Aufstocker, beziehen vor allem deshalb Arbeitslosengeld II, weil ihre Wohnkosten zu hoch sind, obwohl sie ihren Lebensunterhalt ansonsten aus eigenem Einkommen bestreiten können. Die Wohngeldnovelle vom 1.1.2016 greift viel zu kurz und bleibt zudem hinter den eigenen Erwartungen der schwarz-roten Bundesregierung zurück. Ein Strukturfehler des Wohngeldes wurde entgegen allen Fachmeinungen nicht korrigiert: Da das Wohngeld nicht dynamisch an die Wohnkosten- und Einkommensentwicklung angepasst wird, fallen jedes Jahr automatisch Haushalte aus der Wohngeldberechtigung heraus. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen müssen von ihren Wohnkosten dauerhaft und deutlich entlastet werden; es muss gewährleistet sein, dass Haushalte nicht nur wegen hoher Mieten Grundsicherung beantragen müssen. Das käme besonders Alleinerziehenden, Rentnerinnen und Rentnern sowie Geringverdienerinnen und Geringverdienern zugute. Wir können nicht hinnehmen, dass armutsgefährdete Haushalte bereits durchschnittlich 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen (2013). Auch eine höhere Miete für klimafreundliche Wohnungen soll für Menschen mit kleinen Einkommen erschwinglich sein, damit ökologische Baumaßnahmen sozial verträglich und bezahlbar werden.

Auch in der Grundsicherung muss die Übernahme der angemessenen Wohnkosten verlässlich gesichert sein. Derzeit sind die Kosten für Unterkunft und Heizung sehr oft Gegenstand behördlicher und gerichtlicher Auseinandersetzungen. Nach einem Umzug werden nur Kosten in Höhe der Aufwendungen für die alte Wohnung übernommen, auch wenn die neue Wohnung angemessen ist.

Dem Gemeinwohl auf den Wohnungsmärkten mehr Raum geben

Für den Deutschen Bundestag ist klar: Das Grundbedürfnis Wohnen darf nicht weiter zur Ware verkommen. Auch Menschen mit kleinem Geldbeutel sollen dort leben können, wo Freunde, Kitas und Jobs sind, ohne lange Wege. Wohnungen müssen für alle bezahlbar bleiben. Der Deutsche Bundestag setzt sich für lebendige, vielfältige und inklusive Stadtviertel ein, in denen Menschen mit niedrigen und großen Einkommen,

[1] Vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zur letzten Wohngeldnovelle, BT-Drs. 18/4897.

Einheimische und Eingewanderte, Junge und Alte, Menschen mit und ohne Behinderungen Nachbarn sind. Nur so können wir ganz konkret vermeiden, dass durch den Druck auf dem Wohnungsmarkt sozial abgehängte Stadtviertel entstehen, in denen jedes Milieu nur noch unter sich ist.

Mehr bezahlbare Wohnungen zu erhalten und neu zu schaffen, erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Ländern und Kommunen. Es war ein Fehler des Bundes, beim sozialen Wohnungsbau die Kompetenz an die Länder abzugeben. Der Bund muss zurück in die Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum – mit der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Mietsteigerungen begrenzen, Verdrängung verhindern

Mit immer rabiateren Methoden werden Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt, damit diese mit einer enormen Mietsteigerung weitervermietet werden können. Aktuell fällt in vielen Großstädten und Ballungszentren die überverhältnismäßig hohe Anzahl an Zwangsräumungen auf. Das Mietrecht wurde gesetzlich, insbesondere durch die schwarz-gelbe Novelle von 2012 mit erleichterten Kündigungen und mehr Duldungspflichten, aus dem vertraglichen Gleichgewicht in Richtung Vermieter gekippt. Damit Mieterinnen und Mieter in dieser Situation nicht vollständig die Balance verlieren, müssen Mieterrechte wieder massiv gestärkt und ausgebaut werden.

Rechtsinstrumente gegen Verdrängung und Immobilienspekulation stärken

Seit den Bankenkrisen und der niedrigen Zinslage werden die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und ihr Verkauf immer lukrativer. Entsprechend steigen die Kaufpreise gebrauchter Wohnungen rasant. Damit erhöht sich der Druck auf die angespannten Wohnungsmärkte, insbesondere preiswerte Wohnungen fallen weg. Hier muss Politik gegensteuern. Durch die im Baurecht verankerten sogenannten sozialen Erhaltungssatzungen können Kommunen in einem festgelegten Gebiet überteuerte Aufwertungen und so den Verlust von preiswertem Wohnraum verhindern. Umwandlungen, Umbauten, Zweckentfremdungen und Abrisse sind dann genehmigungspflichtig.

Die Liegenschaftspolitik neu ausrichten

Die Abstimmung im Finanzausschuss des Bundesrates über das „Dragoner-Areal“ in Berlin zeigt, dass für das Ende der Höchstpreisverkäufe bundeseigener Liegenschaften eine breite politische Mehrheit besteht. Der Finanzausschuss hatte den Verkauf an einen österreichischen Investor abgelehnt und den Weg für den Bau preiswerter Wohnungen auf diesem Grundstück im Berliner Stadtteil Kreuzberg frei gemacht. Dennoch wurde der Kauf bisher nicht rückabgewickelt. Die Bundesregierung hält krampfhaft am Höchstpreisverkauf an Immobilienspekulanten fest, statt dem sozialen Zusammenhalt in den Städten den Weg zu ebnen. Keine einzige Wohnung wurde bisher als Sozialwohnung vergünstigt von der BImA abgegeben, obwohl ihr dies seit November 2015 möglich ist.

Zukunftsfähig modernisieren: für Klimaschutz und den Abbau von Barrieren

Um wirksamen Klimaschutz im Gebäudebereich zu schaffen, bedarf es eines Paradigmenwechsels. Klimaschützende Modernisierung muss auch in Stadtvierteln, in denen Menschen mit kleinem Einkommen wohnen, stattfinden, wenn die Energiekosten aufgrund schlechter Bausubstanz besonders hoch sind. Dabei müssen die sozialen Belange strikt berücksichtigt werden. Die Modernisierung darf nicht zur Verdrängung der Bewohnerinnen und Bewohner führen.

Auch das Stadtgrün gilt es zu stärken, denn Natur macht glücklich und städtisches Grün, lebenswerte Straßenräume und Parks haben viele weitere positive Effekte etwa für die Erholung, die Anpassung an den Klimawandel oder als Begegnungsort im lebendigen Stadtviertel.

Der hohe Bordstein, die Ampel, die zu schnell auf Rot schaltet – all das kann Menschen, die beeinträchtigt sind, das Leben erschweren. Wir wollen diese Barrieren im

öffentlichen Raum abbauen, so dass alle aktiv am Leben im Stadtteil teilhaben können. Davon profitieren Menschen im Rollstuhl genauso wie Eltern, die mit ihrem Nachwuchs im Kinderwagen unterwegs sind. Außerdem finanziert der Deutsche Bundestag LIVE-Stadtteilbüros für selbstbestimmte Teilhabe im Alter.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

um gemeinsam mit am Gemeinwohl orientierten Akteurinnen und Akteuren in den Städten und Gemeinden den sozialen Zusammenhalt in unseren Städten zu stärken, so dass Wohnen mittendrin in lebenswerten Quartieren wieder bezahlbar wird und bleibt, zügig folgende Schritte zu ergreifen:

1. Eine Million Wohnungen – bezahlbar, lebenswert und klimafreundlich

zu schaffen und die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einzuführen – nach dem nachhaltigen Prinzip: öffentliches Geld für öffentliche Güter, und insbesondere in Städten und Ballungsräumen mit Wohnraummangel

- ein Sofortprogramm mit einem attraktiven steuerlichen Zuschuss und einer Entlastung von Steuerzahlungen aufzulegen um Wohnungen finanziell zu fördern, die sich junge Familien, Menschen mit wenig Einkommen oder Studierende auf Dauer leisten können, davon profitieren können alle Akteurinnen und Akteure die so einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten möchten, wie zum Beispiel kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, soziale Träger, Wohnprojekte, Mietshäusersyndikate und private Wohnungsanbieter;
- mittelfristig Vermieterinnen und Vermieter zu unterstützen, die ihre gemeinnützigen Neubau- oder Bestandswohnungen für Menschen mit Bedarf dauerhaft günstig anbieten, die Kombination mit anderen Förderprogrammen wie der Wohnraumförderung der Länder oder Programme für Faire Wärme zuzulassen, Mietermitbestimmung auszubauen, Regionalität, die Rendite auf die gemeinnützige Wohnung oder den gemeinnützigen Bestand angemessen zu begrenzen, die dauerhafte Bindung an den gemeinnützigen Zweck sowie einen Baukostendeckel für die Förderung vorzusehen und damit
- innerhalb von zehn Jahren so eine Million dauerhaft günstige Wohnungen neu zu schaffen oder gemeinnützig zu binden.

2. Dem Gemeinwohl auf den Wohnungsmärkten mehr Raum geben

und dazu

- die Mittel des Bundes für die Wohnraumförderung der Länder von heute 1 Milliarde Euro im Jahr auf mindestens 2 Milliarden Euro zu verdoppeln, auch über das Jahr 2019 hinaus, bis die neue Wohnungsgemeinnützigkeit in vollem Umfang greift,
- es den Kommunen, etwa bei der Vergabe öffentlichen Bodens und öffentlicher Liegenschaften mit finanziellen Nachlässen zu ermöglichen, dass solidarische, gemeinnützige und generationenübergreifende Wohnformen wachsen und gedeihen und in nennenswertem Umfang zu lebendigen Wohnvierteln und zum Zusammenleben in guter Nachbarschaft beitragen, und zusätzlich
- für den Fall der Veräußerung von Wohngebäuden ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die Bewohner, welche sich zu Wohngenossenschaften zusammenschließen wollen, einzuräumen, damit eine genossenschaftliche Lösung realisiert werden kann.

3. Von hohen Wohnkosten dauerhaft entlasten – Wohngeld verbessern, Altersvorsorge ausweiten

- und dazu Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen dauerhaft von zu hohen Wohnkosten entlasten, indem die Bundesmittel für das Wohngeld verdoppelt werden und sichergestellt wird, dass das Wohngeld an die Einkommens- und Mietsteigerungen angepasst wird und die durchschnittliche Mietbelastung nach Wohngeld wieder auf ein erträgliches Maß sinkt,
- und das Wohngeld um ein Klimawohngeld in Höhe von jährlich 200 Millionen Euro zu ergänzen, das Wohngeldempfängerinnen und -empfängern auch das Wohnen in klimafreundlichen Wohnungen ermöglicht,
- Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen beim Erwerb von genossenschaftlichem Wohneigentum oder beim Ansparen für das Alter in Genossenschaften zu unterstützen
- und eine verlässliche, kostendeckende und weniger streitanfällige Abdeckung der Wohnkosten im Rahmen der Grundsicherung sicherzustellen, indem insbesondere gesetzliche Rahmenbedingungen und Mindeststandards für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft entwickelt werden, sichergestellt wird, dass die Kosten für angemessene Wohnungen auch nach einem Umzug übernommen werden und die Kosten der Unterkunft und Heizung von Sanktionen ausgenommen werden.

4. Mietsteigerungen begrenzen, Verdrängung vermeiden, Nachbarschaften schützen

und dazu

- die Mietpreisbremse zu einem transparenten und wirksamen Instrument für das Mieterrecht zum Bremsen der steigenden Angebotsmieten in den Ballungszentren auf 10 Prozent über der ortsüblichen Miete zu entwickeln, die Rügepflicht des Mieters bei unzulässig überhöhter Miete durch eine Auskunftspflicht des Vermieters über die Grundlagen und Zulässigkeit der vereinbarten Miete zu ersetzen, Schlupflöcher und Ausnahmen z. B. für möblierte Wohnungen, umfassende Modernisierungen und Wiedervermietungen von Neubauwohnungen zu streichen und die Dauer auf mindestens 10 Jahre zu verlängern,
- die Stellung der Mieterinnen und Mietern zu stärken und dazu Klagemöglichkeiten auch im Hinblick auf Gruppenklagen zu erweitern,
- Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, welche an den Mieten in bestehenden Mietverträgen orientiert ist, zu dämpfen.

5. Rechtsinstrumente gegen Verdrängung und Spekulation stärken und dazu

- Kommunen die Möglichkeit einzuräumen, in Gebieten der sozialen Erhaltungssatzung bzw. des Milieuschutzes auch Mietobergrenzen nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung oder Sanierung festzulegen, denn es hat sich als wirksam gegen Verdrängung erwiesen, und Verordnungen zum Schutz vor der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen, denn diese Umwandlungen sind in den rentabelsten Gebieten Verdrängungsmotor,
- die Spekulation mit Immobilien zu begrenzen und dazu die Praxis der so genannten Share Deals rechtlich zu beenden, mit der Großinvestoren aktuell von der Grunderwerbssteuer befreit sind, wenn sie Anteile („Shares“) an Immobilienunternehmen bis zu 95 Prozent kaufen, Anbieter gemeinnütziger Wohnungen hingegen steuerlich zu entlasten, auch bei der Grunderwerbssteuer.

6. Die Liegenschaftspolitik neu ausrichten

und dazu

- das BImA-Gesetz mit einer Öffnungsklausel ergänzen, damit Immobilienverkäufe auch unter der Maßgabe einer sozialen Bau- und Wohnungspolitik erfolgen,

- Erstzugriffsrechte für Länder und Kommunen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben auf alle BImA-Liegenschaften ausweiten und dabei die besondere Situation finanzschwacher Kommunen berücksichtigen,
- eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften an Länder und Kommunen gewähren, damit sie auch gemeinsam mit solidarischen Wohnbauträgern und Genossenschaften am Gemeinwohl orientiertes öffentliches Wohneigentum bilden oder neu bauen können
- und, bis die entsprechenden Regeln gelten, den Verkauf aller bundeseigenen Immobilien zu stoppen, die die jeweiligen Länder und Kommunen brauchen, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

7. Zukunftsfähig modernisieren: Klimaschutz, Stadtgrün und den Abbau von Barrieren fördern,
   - damit ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen möglichst lange in ihren vertrauten Wänden und Nachbarschaften leben können, mehr Anreize zu schaffen, Wohnungen barrierefrei umzubauen. Dafür das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ auf 100 Millionen Euro im Jahr aufstocken und dabei besonders die Investitionszuschüsse ausbauen, sowie mit einem Bewegungsfreiheitsbonus den Abbau von Barrieren im Stadtteil zu fördern sowie dem Deutschen Bundestag einen regelmäßigen Bericht über den Stand des barrierearmen bzw. barrierefreien Umbaus des Gebäudebestandes vorzulegen, damit die staatlichen Förderprogramme entsprechend angepasst werden können,
   - mit einem Programm „Faire Wärme“ für Klimaschutz im Quartier in Höhe von 2 Milliarden Euro sozialverträgliche energetische Gebäudesanierungen ohne Verdrängung zu stärken, den Anteil von erneuerbaren Energien in Bestandsgebäuden durch verbindliche Vorgaben und bessere finanzielle Förderung deutlich zu erhöhen sowie die Modernisierungsumlage im Mietrecht deutlich abzusenken, der Höhe nach zu kappen und auf Klimaschutz und Barriereabbau einzugrenzen, um zu verhindern, dass Mieterinnen und Mieter durch Luxussanierungen verdrängt werden,
   - ein niedrigschwelliges Programm für städtisches Grün, Urban Gardening und Umweltgerechtigkeit in der Städtebauförderung aufzulegen.

Berlin, den 18. Oktober 2016

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Bezahlbares Wohnen wird zur sozialen Herausforderung

Viele Familien mit Kindern, Menschen, die wenig verdienen, oder Ältere mit nur kleiner Rente bangen um ihre Wohnungen. Allzu viele müssen sich von ihrer lieb gewonnenen Nachbarschaft wegen der nächsten Mieterhöhung verabschieden oder weil ihre Wohnung und das Wohnumfeld nicht barrierefrei sind. Für ganze Bevölkerungsteile drohen nachbarschaftliche Verbindungen in gewachsenen Kiezen binnen weniger Jahre zu verschwinden. Auszubildende und Studierende ohne wohlhabendes Elternhaus finden kaum noch eine Wohnung in den wirtschaftsstarken Räumen der Bundesrepublik Deutschland. Wer z. B. in Freiburg zur Miete wohnt, muss schon heute jeden dritten Euro seines Nettoeinkommens nur für die Miete aufbringen. Menschen mit kleinen Einkommen geben schon 4 von 10 Euro für das Wohnen aus und die Tendenz ist steigend. In Berlin etwa steigt die Miete jedes Jahr um mehr als 10 Prozent.

Gleichzeitig verödet mancher Landkreis, und so suchen viele Menschen Arbeit, Chancen und ihr Glück in den großen Städten, die zu platzen scheinen. Dies ist eine weitere Spur, die der demographische Wandel in Deutschland hinterlässt.

Dem Gemeinwohl auf den Wohnungsmärkten mehr Raum geben

Der Deutsche Bundestag will gemeinnützige Akteure, wie kommunale Gesellschaften und Genossenschaften, gegenüber anonymen Finanzinvestoren stärken, ein ökologisches und soziales Mietrecht einführen und das Baurecht modernisieren. Wir wollen Stadtteile erhalten und schaffen, die sich durch kurze Wege zur Firma, Arbeit, Bäckerei, Arztpraxis und zum Bolzplatz auszeichnen. Attraktive Stadtteile sind lebendig und die Menschen, die dort leben, identifizieren sich mit ihnen und engagieren sich gern. Um das zu unterstützen, wollen wir Quartiersmanagerinnen und -manager, Quartiersbüros, Stadtteilzentren und Treffpunkte fördern. Wohnen im lebenswerten Viertel bedeutet auch, sich für neue Wohn- und Lebensformen entscheiden zu können. Dazu gehört die Alten-WG genauso wie das gemeinsame Wohnprojekt von Studierenden mit jungen Geflüchteten oder das Mehrgenerationenhaus.

Von hohen Wohnkosten dauerhaft entlasten

Die Kosten für Bund und Länder für das Wohngeld und damit auch sein Entlastungseffekt sinken durch die fehlende Dynamisierung anhand der Mieten- und Einkommensentwicklung wieder (2009: 1,5 Mrd. Euro, 2015: 0,85 Mrd. Euro, 2016: 1,6 Mrd. Euro, 2017, Entwurf: 1,26 Mrd. Euro). Damit entsteht für die betroffenen Personen ein sogenannter Drehtüreffekt – rein ins Wohngeld, wieder raus aus dem Wohngeld und in die Grundsicherung. Dieser irre Aufwand für die Betroffenen und die unnötige Belastung der Kommunen, welche die Wohngeld- und SGB-II-Anträge bearbeiten, muss aufhören.

Mietsteigerungen begrenzen, Verdrängung verhindern, Nachbarschaften schützen

Das aktuelle Mietrecht gibt Vermieterinnen und Vermietern viele Hebel in die Hand, Mieten weiter zu erhöhen. So dürfen sie bestehende Mieten regelmäßig bis zur sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, wenn die Mieten insgesamt in diesem Gebiet steigen. Auch nach Modernisierungen dürfen die Mieten derzeit um elf Prozent der Kosten erhöht werden. Bei Neuvermietung gilt häufig das Prinzip: Die Wohnung kostet, was der Markt hergibt. In begehrten Städten und Stadtteilen schnellen Mieten so weiter in die Höhe. Der Versuch der großen Koalition, die überhitzten Märkte abzukühlen, indem sie Neuvertragsmieten durch ihre Mini-Mietpreisbremse begrenzt, ist gescheitert. Hier muss dringend umgesteuert werden.

Rechtsinstrumente gegen Verdrängung und Spekulation stärken

Wenn durch Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Maßnahme versagt beziehungsweise können Auflagen erteilt werden. Hamburg und Berlin haben solche Erhaltungssatzungen erlassen, allerdings mit begrenztem Erfolg. Deshalb wollen wir dieses Instrument und Verordnungen zum Schutz vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stärken.

Die Liegenschaftspolitik neu ausrichten

Bis entsprechende neue Regelungen umgesetzt sind, wird ein Moratorium für den Verkauf derjenigen bundeseigenen Liegenschaften benötigt, die die jeweiligen Länder und Kommunen brauchen, um die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dieses Moratorium muss auch die Objekte einschließen, deren Verkauf kurz vor dem Abschluss steht. Daneben sollten Bund, Länder und Kommunen zügig weiterverhandeln, um möglichst viele Wohnungsbestände und Liegenschaften für eine soziale Wohnraumversorgung nutzen zu können.

Obwohl bereits seit November 2015 eine Verbilligungsrichtlinie den Verkauf auch unter Verkehrswert ermöglicht, sofern darauf Wohnungen sozial gebunden werden, konnte bisher keine einzige Kommune eine solche Liegenschaft günstiger erwerben. Den theoretisch verbilligten Grundstückspreisen für soziales Wohnen und lebenswerte Städte müssen bei der BImA endlich Taten folgen. Das BImA-Gesetz muss so geändert werden, dass es den Kommunen und Ländern hilft, die Wohnraumversorgungskrise zu bewältigen.

Zukunftsfähig modernisieren: für Klimaschutz und den Abbau von Barrieren

Dazu sind wirksame Mitbestimmungsmöglichkeiten der betroffenen Haushalte und maßgeschneiderte Förderprogramme (wie das Programm Faire Wärme und das Grüne Klimawohngeld) nötig, damit die warmen Wohnkosten der Mieterinnen und Mieter mit kleinen Einkommen nicht zur zweiten Miete werden. Dies bedeutet zum Beispiel, energetische Sanierung nicht mehr länger nur von „Haus zu Haus" zu denken, sondern stärker im Viertel zu verankern.

Der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen ist riesig, derzeit steht zum Beispiel rechnerisch 30 Personen über 60 Jahren nur eine barrierefreie Wohnung gegenüber. Insgesamt fehlen in Deutschland 2,9 Millionen altersgerechte Wohnungen. Dabei könnte barrierefreier Wohnraum sowohl für ältere als auch für behinderte Menschen selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen und den Umzug ins Heim verhindern. Nach Berechnungen der Prognos AG könnte der Umzug von 15 Prozent der Pflegebedürftigen in ein Heim verhindert werden. Das entspräche dem Wunsch der meisten Menschen, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben. Außerdem könnten diese Menschen und die öffentliche Hand zusammen 5,2 Milliarden Euro Pflege- und Unterbringungskosten jährlich sparen. Bis 2030 steigt dieser Betrag auf 7,5 Milliarden Euro. Damit ältere und behinderte Menschen selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben können, brauchen wir mehr Informationen und finanzielle Anreize, um Wohnungen altersgerecht bzw. barrierefrei umzubauen.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333